



**Marktgemeinde
Velden am Wörther See**

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung “GRIESSERAREAL”

GEMEINDERAT 27.03.2019



**Lagler, Wurzer & Knappinger
Ziviltechniker GmbH**

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung „GRIESSERAREAL“

gem. K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995,
in der Fassung des Gesetzes LGBl. Nr. 71/2018, §§ 24 - 26, 31a, 31b

Parzellen Nr. (Vollflächen): 405/6, 405/1, 405/5, 409/4, 409/1
Parzellen Nr. (Teilflächen): 407/3, 407/4, 810
Katastralgemeinde: Lind ob Velden

VERORDNUNG RECHTSPLAN ERLÄUTERUNGEN

VERFASSER
LAGLER, WÜRZER & KNAPPINGER
ZIVILTECHNIKER-GMBH
EUROPASTRASSE 8
9524 VILLACH

PROJEKTLEITUNG
DI GÜNTER LAGLER
Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent
Raumplanung und Raumordnung

NOVEMBER 2018

Marktgemeinde Velden am Wörther See

Zahl: 10/031/2-IFPL/2017-2019

VERORDNUNG

des Gemeinderates der Marktgemeinde Velden am Wörther See vom 27.03.2019,
Zahl 10/031/2-IFPL/2017-2019, mit welcher die integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„GRIESSERAREAL“

erlassen wird

Aufgrund der Bestimmungen der §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995, K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23, in d. F. d. G. LGBl. Nr. 71/2018, wird verordnet:

I. ABSCHNITT (ALLGEMEINES)

§ 1

Inhalt der Verordnung

Integrierende Bestandteile der Verordnung bilden:

1. der schriftliche Verordnungstext, vom 19.11.2018
2. die zeichnerischen Darstellungen über die Flächenwidmungsplanänderung - (Anlage 1; Blätter 1 bis 10), vom 19.11.2018
3. der Rechtsplan (Anlage 2, Blätter 1 bis 3) mit dem Planungsraum und den Bebauungsbedingungen, Plan-Nr. 0725-0319 vom 19.11.2018
4. der Erläuterungsbericht mit 3 Beilagen, vom 19.11.2018

§ 2

Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung gilt für die Parzellen Nr. 405/6, 405/1, 405/5, 409/4, und 409/1, sowie für Teilflächen der Parzellen Nr. 407/3, 407/4 und 810, alle KG Lind ob Velden, mit einer Gesamtfläche von ca. 23.929 m², laut Anlage 2 - Rechtsplan.

II. ABSCHNITT (FLÄCHENWIDMUNG)

§ 3

Änderung des Flächenwidmungsplanes

Der Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Velden am Wörther See wird folgend geändert:

4a/11.3/2016

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 405/5 und 409/1, alle KG Lind ob Velden, im Gesamtausmaß von ca. 4.902 m², von bisher „Grünland - Gärtnerei“ in „Bauland - Sondergebiet - gewerbliche Emissionsschutzbauten“.

4b/11.3/2016

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 405/1, KG Lind ob Velden, im Gesamtausmaß von ca. 691 m², von bisher „Grünland - Gärtnerei“ in „Bauland - Sondergebiet - Bauhof und Altstoffsammelzentrum“.

4c/10.4+11.3/2016

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 405/1 und 407/3, alle KG Lind ob Velden, im Gesamtausmaß von ca. 9.053 m², von bisher „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Bauland - Sondergebiet - Bauhof und Altstoffsammelzentrum“.

4e /11.3/2016

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 405/5 und 409/1, KG Lind ob Velden, im Gesamtausmaß von ca. 2.644 m², von bisher „Grünland - Gärtnerei in „Bauland - Dorfgebiet“.

22a/11.3/2018

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 409/1, KG Lind ob Velden, im Gesamtausmaß von ca. 74 m², von bisher „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“ in „Bauland - Dorfgebiet“.

22b/10.4+11.3/2018

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 405/1, 407/4 und 407/3, alle KG Lind ob Velden, im Gesamtausmaß von ca. 502 m², von bisher „Grünland für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ in „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“.

22c/11.3/2018

Umwidmung von Teilflächen der Parzellen Nr. 405/5 und 409/1, alle KG Lind ob Velden, im Gesamtausmaß von ca. 21 m², von bisher „Grünland - Gärtnerei“ in „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“.

22d/11.3/2018

Umwidmung einer Teilfläche der Parzelle Nr. 409/1, KG Lind ob Velden, im Gesamtausmaß von ca. 11 m², von bisher „Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche“ in „Bauland - Sondergebiet - gewerbliche Emissionsschutzbauten“.

III. ABSCHNITT (BEBAUUNGSBEDINGUNGEN)

§ 4

Mindestgröße der Baugrundstücke

- (1) Die Mindestgröße der Baugrundstücke ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 – Rechtsplan festgelegt.
- (2) Baugrundstücke, die zum Zeitpunkt des Inkrafttretens dieser Verordnung die Mindestgröße unterschreiten, dürfen – wenn die übrigen Bestimmungen dieses Bebauungsplanes eingehalten werden – bebaut werden.
- (3) Die Mindestgröße gilt nicht für Baugrundstücke, die Versorgungs- oder Infrastruktureinrichtungen dienen.
- (4) Als Baugrundstücke gelten Grundstücke, das sind jene Teile einer Katastralgemeinde, die im Grenzkataster oder Grundstückskataster als solche mit einer eigenen Nummer bezeichnet (i. S. des § 7a Abs. 1 VermG in der Fassung BGBl. I Nr. 51/2016) und die im Flächenwidmungsplan gänzlich oder teilweise als „Bauland“ festgelegt sind.
- (5) Die Größe des Baugrundstücks ergibt sich aus der Gesamtfläche des Grundstücks im Grundstücksverzeichnis des Grundbuchs.
- (6) Mehrere Grundstücke gelten als ein Baugrundstück (unabhängig von der Größe eines Baugrundstücks gemäß Abs. 4), wenn diese einem einheitlichen, nicht trennbaren Bauvorhaben zugrunde liegen und bei welchem die Grundstücksgrenzen überbaut werden.

§ 5

Bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes

- (1) Die maximal zulässige bauliche Ausnutzung der Baugrundstücke ist in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 – Rechtsplan festgelegt.
- (2) Die bauliche Ausnutzung eines Baugrundstückes wird durch die Baumassenzahl (BMZ) oder die Geschoßflächenzahl (GFZ) angegeben.
- (3) Die Baumassenzahl (BMZ) ist das Verhältnis der Baumasse zur Baugrundstücksgröße und ist in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 – Rechtsplan ersichtlich.
- (4) Garagen, Nebengebäude und Flugdächer, gemessen in Vertikalprojektion der Dachflächen, sind in die Berechnung der Baumassenzahl (BMZ) einzubeziehen.
- (5) Die Geschoßflächenzahl (GFZ) ist der Wert aus der Brutto-Geschoßfläche der entstehenden und der bestehenden Gebäude auf einem Baugrundstück dividiert durch die Fläche des Baugrundstückes und ist in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 – Rechtsplan ersichtlich.
- (6) Die Brutto-Geschoßfläche ist die Summe der geschoßbezogenen Brutto-Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes. Die Berechnung der geschoßbezogenen Brutto-Grundfläche erfolgt bei Gebäuden nach den äußeren Begrenzungen der Umfassungswände (einschließlich Konstruktion) sowie der Grundflächen aller Loggien, Laubengänge und außenliegenden, offenen Haupttreppen.
- (7) Bei Kellergeschoßen ist jener Teil des Geschoßes in die Brutto-Geschoßfläche einzurechnen, welcher mehr als 1,20 m – gemessen von Oberkante Erdgeschoßfußboden – aus dem unmittelbar an den Baukörper anschließenden Bestandsgelände hervorragt.
- (8) Der ausgebaute Teil eines Dachgeschoßes ist in die Berechnung der Brutto-Geschoßfläche (gemäß Abs. 9) einzubeziehen. Nicht ausgebaute Dachgeschoße sind in die Berechnung dann einzubeziehen, wenn die technischen und konstruktiven Voraussetzungen zur Errichtung eines Aufenthaltsraumes im Sinne des Punktes 11.2 der OIB-Richtlinie 3 Hygiene, Gesundheit und Umweltschutz, Ausgabe: März 2015 gegeben sind. Die Berechnung der Brutto-Grundfläche des ausbaubaren Dachgeschoßes erfolgt nach Abs. 9 und ist jene Fläche einzubeziehen, welche sich ab einer angenommenen Kniestockhöhe von 1,20 m – gemessen von Oberkante Fertigfußboden bis Oberkante Fußpfette – ergibt.

- (9) Gebäude und bauliche Anlagen von Versorgungsunternehmen (wie z. B. Trafoanlagen, Wasserversorgungsanlagen u. ä.) sind bei der Berechnung der baulichen Ausnutzung nicht zu berücksichtigen.

§ 6

Bebauungsweise

- (1) Die Bauweisen sind in den Nutzungsschablonen der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 – Rechtsplan festgelegt.
- (2) Die offene Bauweise ist gegeben, wenn Gebäude (ausgenommen jene nach Abs. 4) nicht unmittelbar an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- (3) Halboffene Bauweise ist gegeben, wenn die Gebäude einseitig an der Nachbargrundgrenze, sonst jedoch freistehend, errichtet werden.
- (4) Für die Beurteilung der Bauweise bleiben bauliche Anlagen und Gebäude im Sinne des § 6 Abs. 2 lit a) bis d) Kärntner Bauvorschriften, LGBl. Nr. 32/1986 idF. LGBl. Nr. 66/2017 und des § 7 Abs. 2 dieser Verordnung außer Betracht.
- (5) Bei Ausführung der halboffenen Bauweise gilt zusätzlich Folgendes:
- a) Die Interessen des Schutzes des Ortsbildes dürfen nicht verletzt werden.
 - b) Es ist eine Bauweise nur an jenen Baugrundstücksgrenzen zulässig, an denen bereits eine unmittelbar angebaute bauliche Anlage oder ein unmittelbar angebautes Gebäude besteht.
 - c) Besteht unmittelbar an den angrenzenden Baugrundstücksgrenzen noch keine bauliche Anlage oder Gebäude, müssen die Eigentümer dieser benachbarten Baugrundstücke einer halboffenen oder geschlossenen Bauweise schriftlich zustimmen.

§ 7

Maximale Höhe der Bauweise

- (1) Die maximale Höhe der Gebäudeoberkante, gemessen von der fertigen Fußbodenoberkante des Erdgeschoßes, wird mit 8,0 m bis 12,0 m festgelegt. Die Festlegung über die Höhe ist in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 – Rechtsplan ersichtlich.
- (2) Das Niveau der Erdgeschoßfußbodenoberkante darf max. 0,50 m über dem Bestandsgelände zu liegen kommen.

§ 8

Verlauf und Ausmaß von Verkehrsflächen

- (1) Der Verlauf der Verkehrsflächen ist in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 – Rechtsplan festgelegt.

Das primäre Erschließungsnetz ist im Rechtsplan als Verkehrsfläche ausgewiesen.

- (2) Abstellplätze müssen ohne Beeinträchtigung des fließenden Verkehrs, also ohne Halten auf Fahrbahnen oder Gehwegen (z. B. vor einer Schranken- oder Toranlage) anzufahren sein.
- (3) Die Anzahl der erforderlichen Stellplätze wird wie folgt festgelegt:

Nutzungsart	Anzahl der Stellplätze	
<i>Gewerbebetriebe</i>		
Personal Besucher Lagerhalle	0,8 je Arbeitsplatz, 0,1 je Arbeitsplatz, 1,0 je 100 m ² Nutzfläche	
<i>Dienstleistungsbetriebe</i>		
Personal Besucher	0,8 je Arbeitsplatz, 0,5 je Arbeitsplatz	
<i>Gaststätten</i>	1,0 je 10 m ² Nutzfläche der Gaststube	
<i>Wirtschafts- und Recyclinghof</i>	15 Stellplätze	
<i>Wohnbauten</i>		
- Objekte bis 2 Wohneinheiten	– 1 Stellplatz pro 60 m ² Wohnnutzfläche	– Min. 1 Stellplatz/ Wohneinheit
- Objekte ab 3 Wohneinheiten	– 1 Stellplatz pro 50 m ² Wohnnutzfläche	– Min 1 Stellplatz/ Wohneinheit
- Stellplätze für Besucher	– 10 % der Mindestanzahl aufgerundet auf die nächste ganze Zahl	
<i>Mitarbeiterwohnheim</i>	1,0 je Zimmer	

§ 9

Baulinien

- (1) Baulinien sind jene Grenzlinien auf einem Baugrundstück, innerhalb derer Gebäude errichtet werden dürfen und sind in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 - Rechtsplan ersichtlich gemacht.
- (2) Innerhalb der Baulinien (Baufenster) sind oberirdische Gebäude und sonstige bauliche Anlagen entweder unmittelbar aneinander zu bauen oder so anzuordnen, dass sie voneinander einen ausreichenden Abstand haben. Die Bestimmungen der §§ 5 bis 10 Kärntner Bauvorschriften - K-BV, LGBl. Nr. 56/1985 in der gültigen Fassung gelten sinngemäß.
- (3) Aus Lärmemissionsschutzgründen gegenüber Wohngebäuden wird in den Bebauungszonen II und III zum Teil eine Baulinie mit Anbaupflicht festgelegt. Entlang von Baulinien mit Anbaupflicht ist, sofern es sich nicht um ein Bürogebäude handelt, über die gesamte Länge ein baulicher Emissionsschutz in Form eines Gebäudes mit einer geschlossenen Fassade oder einer Schallschutzwand zu errichten, damit der Anrainerschutz gewährleistet ist.
- (4) Bei unter Terrain liegenden Einbauten kann die Baulinie überschritten werden.
- (5) Gebäude und bauliche Anlagen von Versorgungsunternehmen (wie z.B. Trafoanlagen, Anlagen für die Wasserversorgung, etc.) dürfen außerhalb der Baulinie errichtet werden.

§ 10

Grünanlagen

- (1) Die in der zeichnerischen Darstellung der Anlage 2 – Rechtsplan mit einem Bepflanzungsgebot festgelegten Flächen sind als Sichtschutz mit standortgerechten Laubgehölzen auszugestalten.
- (2) Auf Flächen, die mit einem Bepflanzungsgebot belegt sind, sind je 60 m² mindestens ein hochstämmiger Laubbaum (Stammdurchmesser mindestens 6,0 cm) sowie mindestens 10 Sträucher zu pflanzen.

§ 11

Äußere Gestaltung baulicher Vorhaben

- (1) Bei halboffener Bauweise ist jene Dachform auszuführen, die ein homogenes Erscheinungsbild gewährleistet.
- (2) Deckungsmaterialien (ausgenommen Kollektoren) dürfen keine Spiegelungen verursachen. Bei den Dachfarben sind die umgebende Dachlandschaft und die Abstimmung mit den gewählten Fassadenmaterialien zu beachten.

- (3) Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen dürfen auf Dächern mit einer Neigung ab 7° nur in die Dachfläche integriert oder unmittelbar parallel – mit einem maximalen Abstand von 30 cm – dazu montiert werden. Bei flachgeneigten Dächern bis 7° Neigung ist eine Aufständering mit einer maximalen Neigung von 25° zulässig.
- (4) Dachaufbauten für technische Anlagen aller Art (wie z. B. Aufzugseinhausungen, haustechnische Anlagen u. dgl.) ausgenommen Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektoren dürfen ein maximales Ausmaß von 8 m² je Dachaufbau und insgesamt ein Ausmaß von 10 % der Dachfläche und eine Höhe von 1,50 m – gemessen ab Oberkante Dachhaut – nicht überschreiten.
- (5) Die Farben und Textur der Fassadenmaterialien sind der umgebenden Bebauung und dem Ortsbild anzupassen.

IV. ABSCHNITT

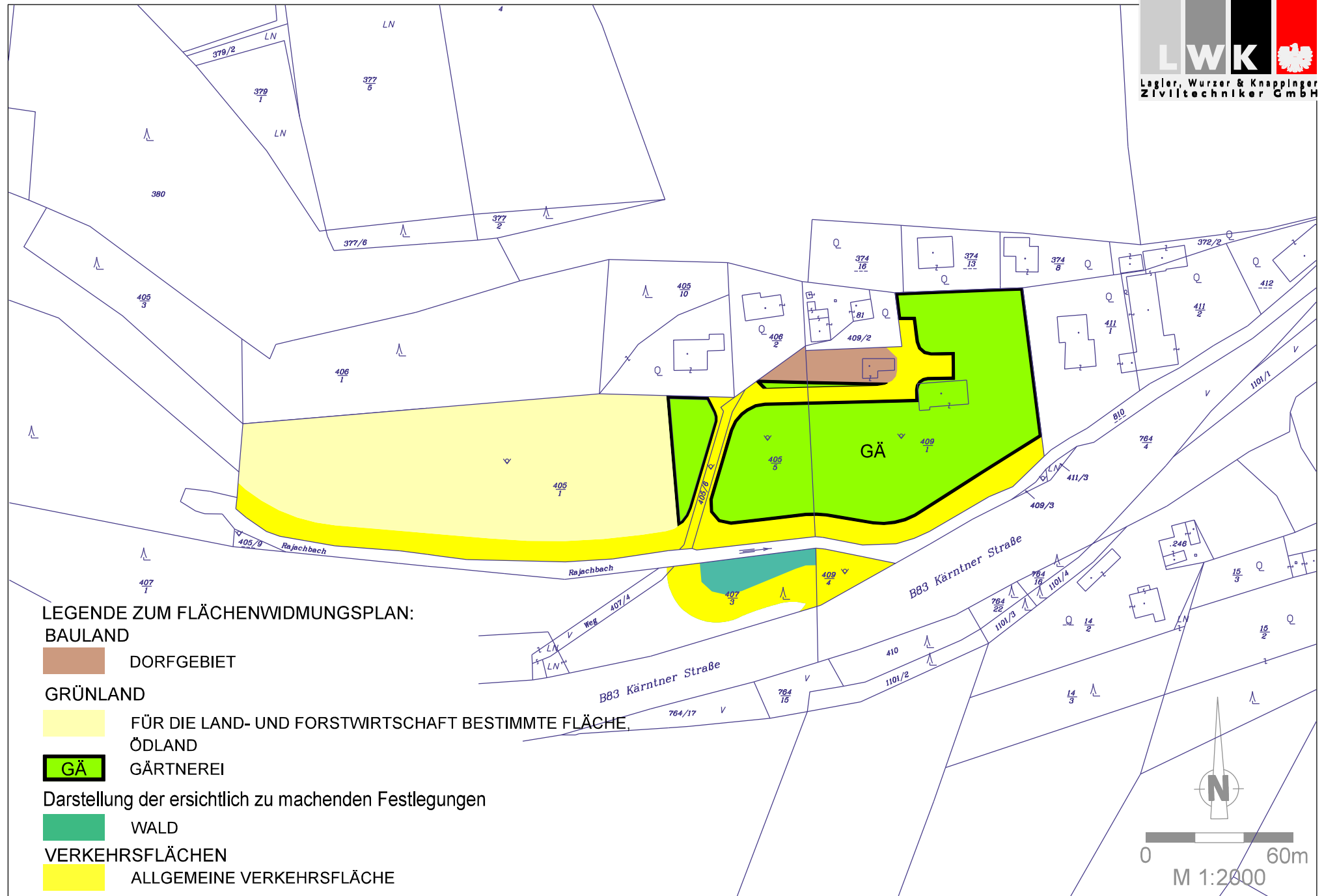
§ 12

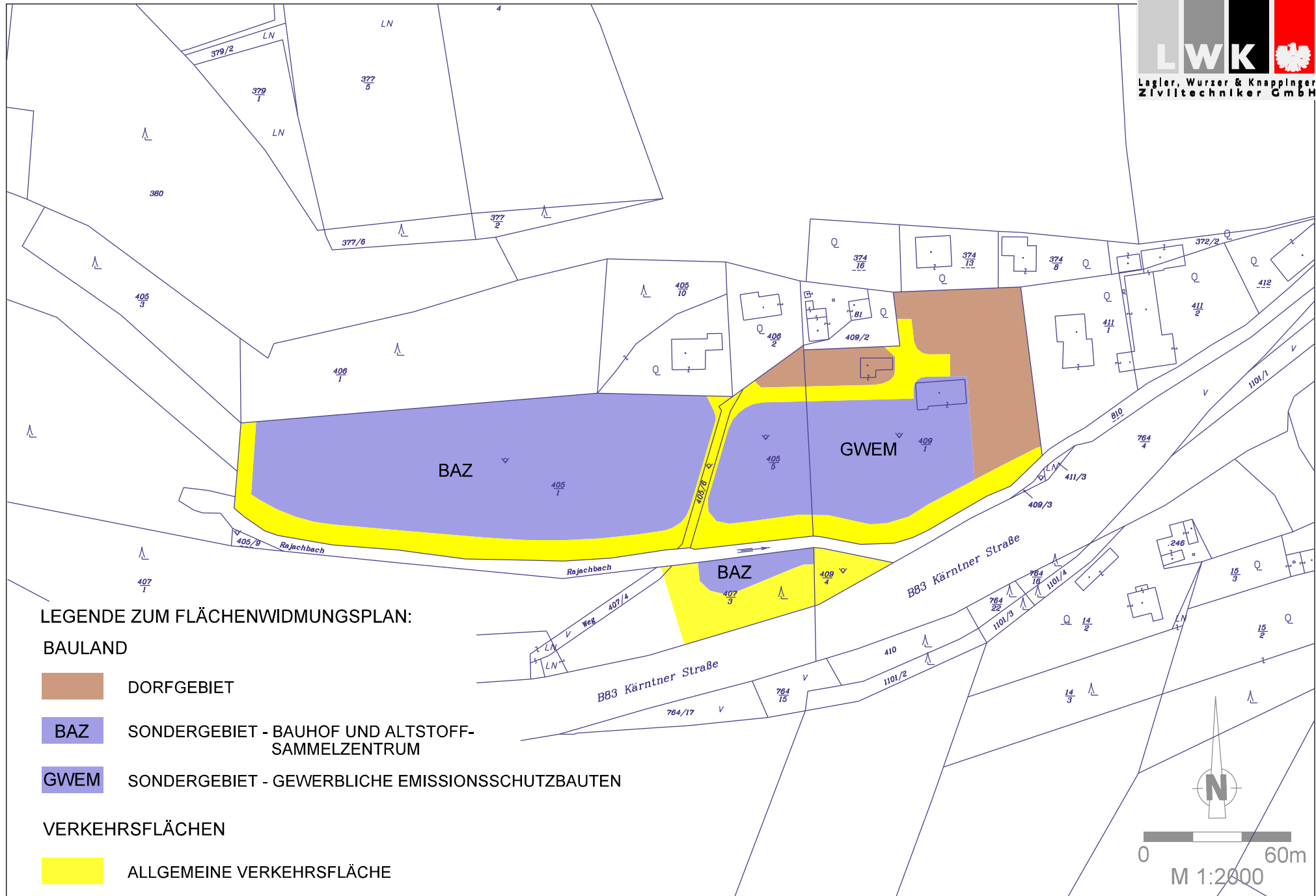
Inkrafttreten

- (1) Diese Verordnung tritt mit Ablauf des Tages der Kundmachung der Genehmigung durch die Kärntner Landesregierung in der Kärntner Landeszeitung in Kraft.
- (2) Gleichzeitig wird für die Parzellen Nr. 405/5, 409/1 und für die nördliche Teilfläche der Parzelle Nr. 405/6, alle KG Lind ob Velden, die Verordnung (Teilbebauungsplan „Garten Griesser Autohaus Erlach“) des Gemeinderates der Marktgemeinde Velden am Wörthersee vom 16.12.1997, AZ: 10-031-8/1997, aufsichtsbehördlich genehmigt mit Bescheid des Bezirkshauptmannes der Bezirkshauptmannschaft Villach-Land vom 16.02.1998, Zl. 7.108/198-3, außer Kraft gesetzt.

Der Bürgermeister

Ferdinand Vouk





Anlage 1
Blatt 3/10

Marktgemeinde

VELDEN AM WÖRTHER SEE

A-9524 Villach, Europastraße 8
Telefon: +43 4242 23323
Telefax: +43 4242 23323-79
e-mail: office@l-w-k.at
www.l-w-k.at



Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag

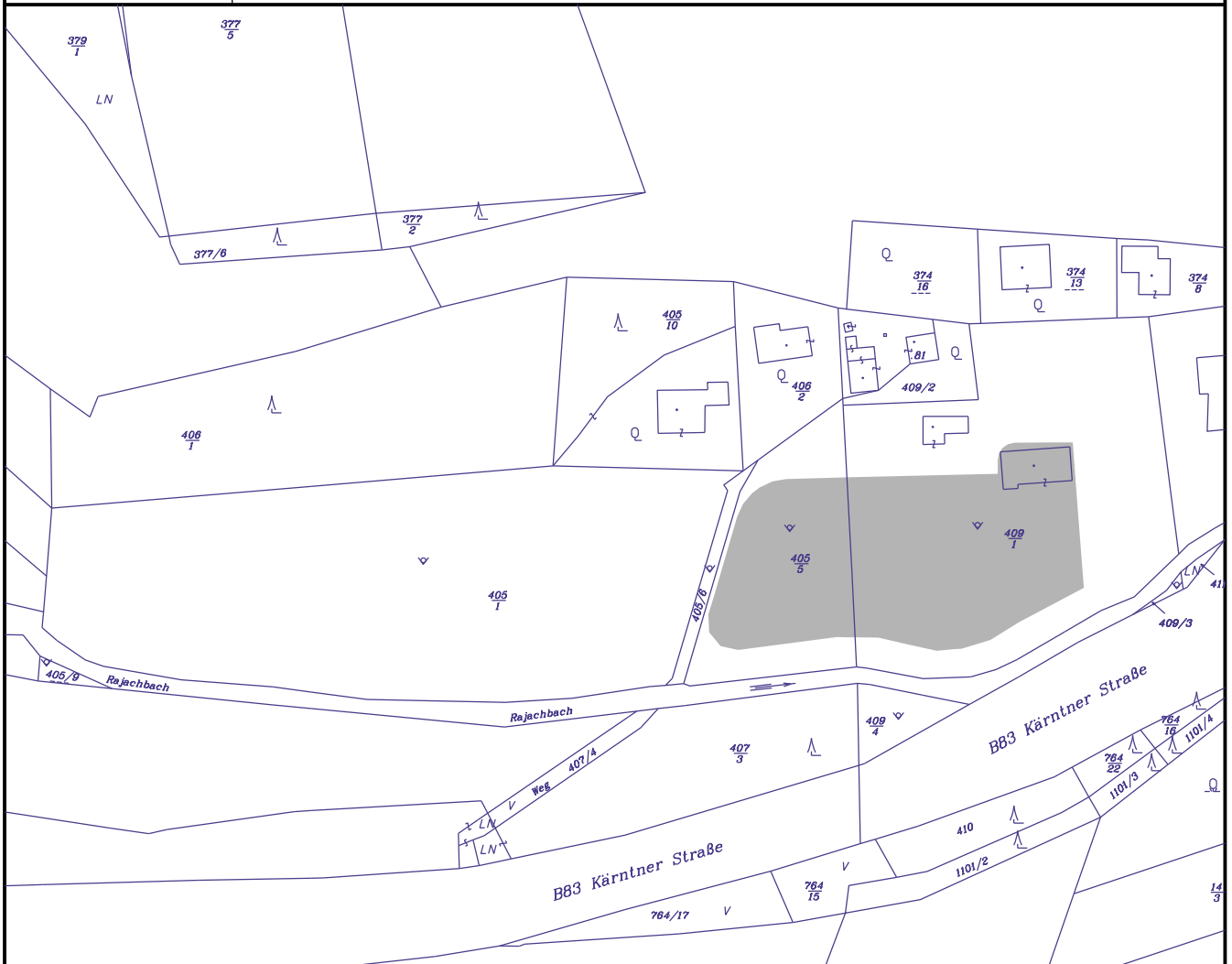
VP - Nummer: 4a/11.3/2016

Ergänzende
Informationen:

Grundstücks Nr.: Teilflächen: 405/5 (ca. 1.707m²), 409/1 (ca. 3.195m²)

Katastralgemeinde: Lind ob Velden

Maßstab: 1:2000



Widmungsänderung von: Grünland - Gärtnerei

Widmungsänderung in: Bauland - Sondergebiet - gewerbliche Emissionsschutzbauten

Flächenausmaß beschlossen: ca. 4.902m²

Genehmigt: m²

Gemeinderatsbeschluss in der


Sitzung vom: 27.03.2019

Zahl: 10/031/2-IFPL/2017-2019

Genehmigt mit Bescheid vom:

Zl. Ro. _____

Amt der Kärntner Landesregierung

Anlage 1 Blatt 6/10	Marktgemeinde VELDEN AM WÖRTHER SEE	A-9524 Villach, Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 Telefax: +43 4242 23323-79 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	 LWK Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH
------------------------	---	--	--

Art des Planes:	Lageplan zum Umwidmungsantrag	VPG - Nummer: 4e/11.3/2016
-----------------	-------------------------------	----------------------------

Ergänzende Informationen:	Grundstücks Nr.: Teilflächen: 405/5 (ca. 56m ²), 409/1 (ca. 2588m ²)
	Katastralgemeinde: Lind ob Velden
	Maßstab: 1:2000


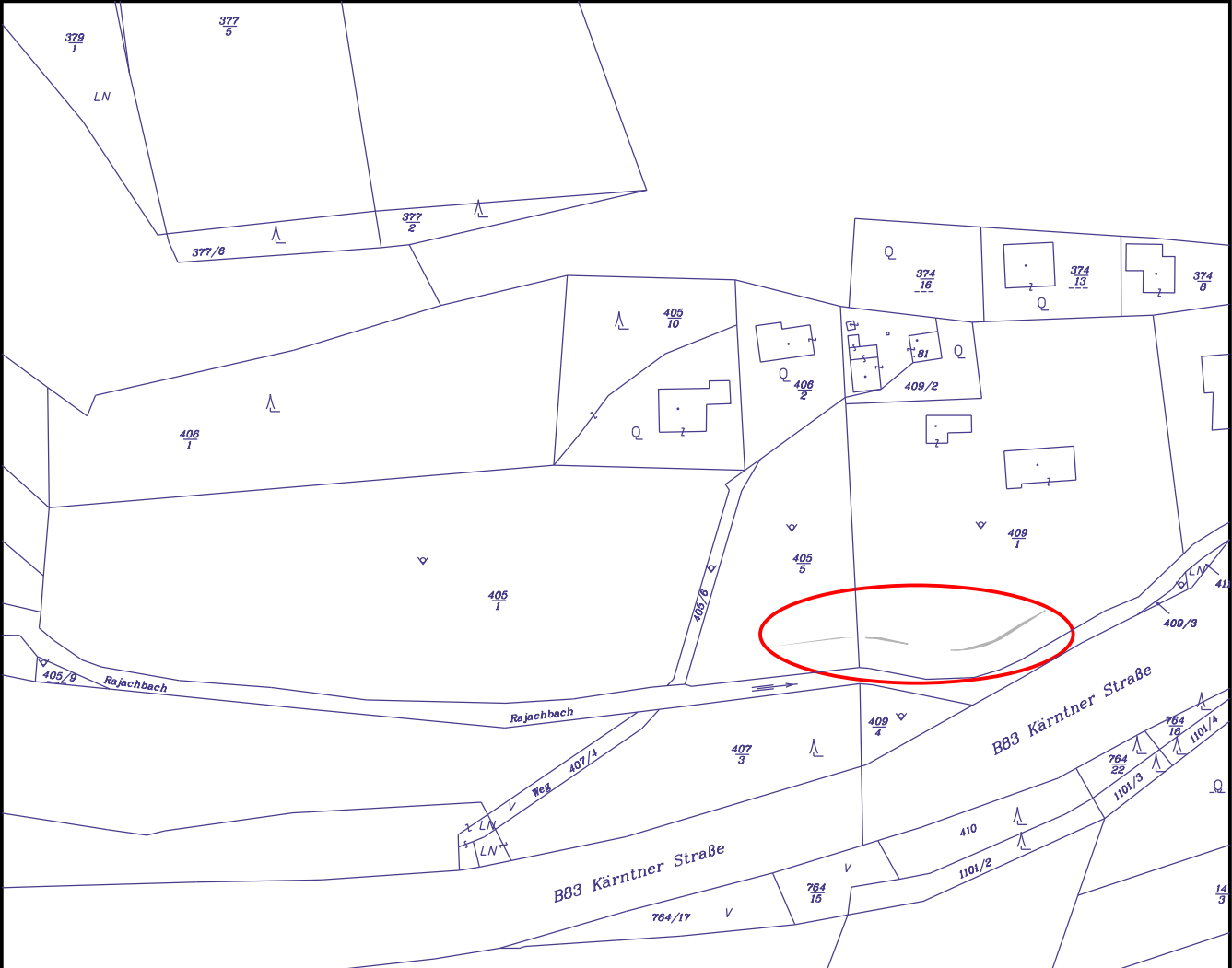


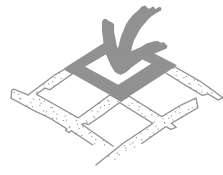
Widmungsänderung von:	Grünland - Gärtnerei
-----------------------	----------------------

Widmungsänderung in:	Bauland - Dorfgebiet
----------------------	----------------------

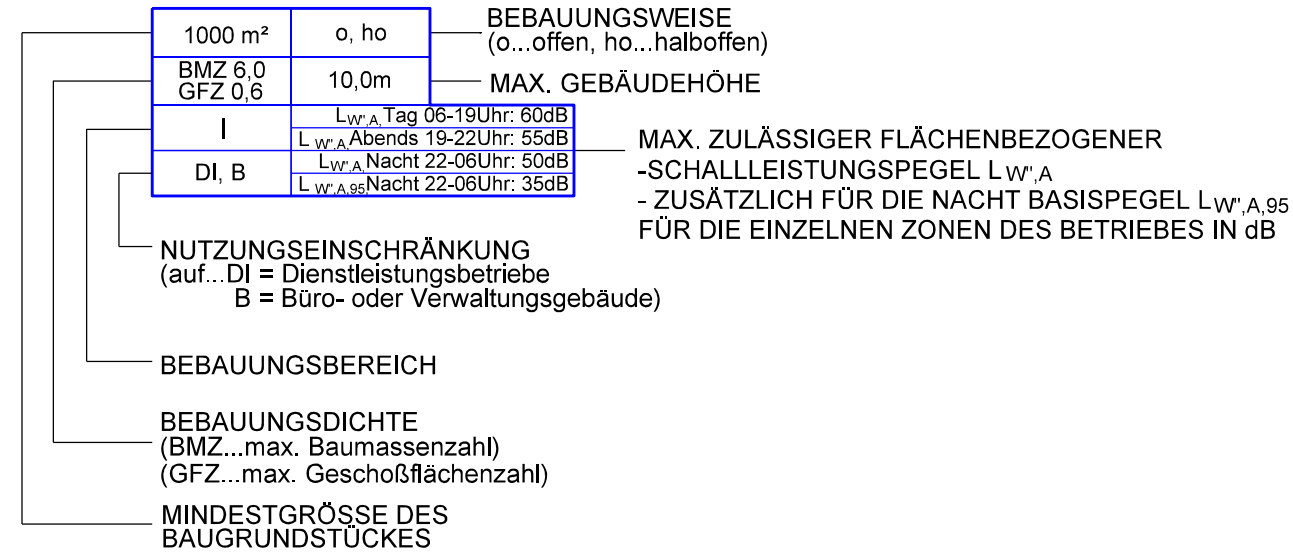
Flächenausmaß beschlossen: ca. 2.644 m ²	Genehmigt: _____ m ²
---	---------------------------------

Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: 27.03.2019 Zahl: 10/031/2-IFPL/2017-2019	Genehmigt mit Bescheid vom: _____ Zl. Ro. _____ Amt der Kärntner Landesregierung
--	---

Anlage 1 Blatt 9/10	Marktgemeinde VELDEN AM WÖRTHER SEE	A-9524 Villach, Europastraße 8 Telefon: +43 4242 23323 Telefax: +43 4242 23323-79 e-mail: office@l-w-k.at www.l-w-k.at	 <small>Lagler, Wurzer & Knappinger Ziviltechniker GmbH</small>
Art des Planes: Lageplan zum Umwidmungsantrag		VPG - Nummer: 22c/11.3/2018	
Ergänzende Informationen:	Grundstücks Nr.: Teilflächen: 405/5 (ca.4m ²), 409/1 (ca.17m ²)		
	Katastralgemeinde: Lind ob Velden		
	Maßstab: 1:2000		
			
Widmungsänderung von: Grünland - Gärtnerei			
Widmungsänderung in: Verkehrsflächen - allgemeine Verkehrsfläche			
Flächenausmaß beschlossen: ca. 21m ²		Genehmigt: m ²	
Gemeinderatsbeschluss in der Sitzung vom: 27.03.2019 Zahl: 10/031/2-IFPL/2017-2019		Genehmigt mit Bescheid vom: _____ Zl. Ro. _____ Amt der Kärntner Landesregierung	



TEILBEBAUUNGSPLAN



- BAULINIE
- BAULINIE MIT ANBAUPFLICHT
- GRUNDSTÜCKSGRENZE
- BEGRENZUNG DES BAUGRUNDSTÜCKES
(WENN ABWEICHEND VON DER GRUNDSTÜCKSGRENZE)
- ⊙ ⊙ ⊙ GRENZE ZWISCHEN UNTERSCHIEDLICHEN
BEBAUUNGSBEDINGUNGEN BZW. - BEBAUUNGSBEREICHEN
- STRASSE BEGRENZUNG VON STRASSEN MIT ANGABE DER BREITE IN METER
- BEPFLANZUNGSGEBOT
- ⊙ ⊙ ⊙ GRENZE DES PLANUNGSRAUMES

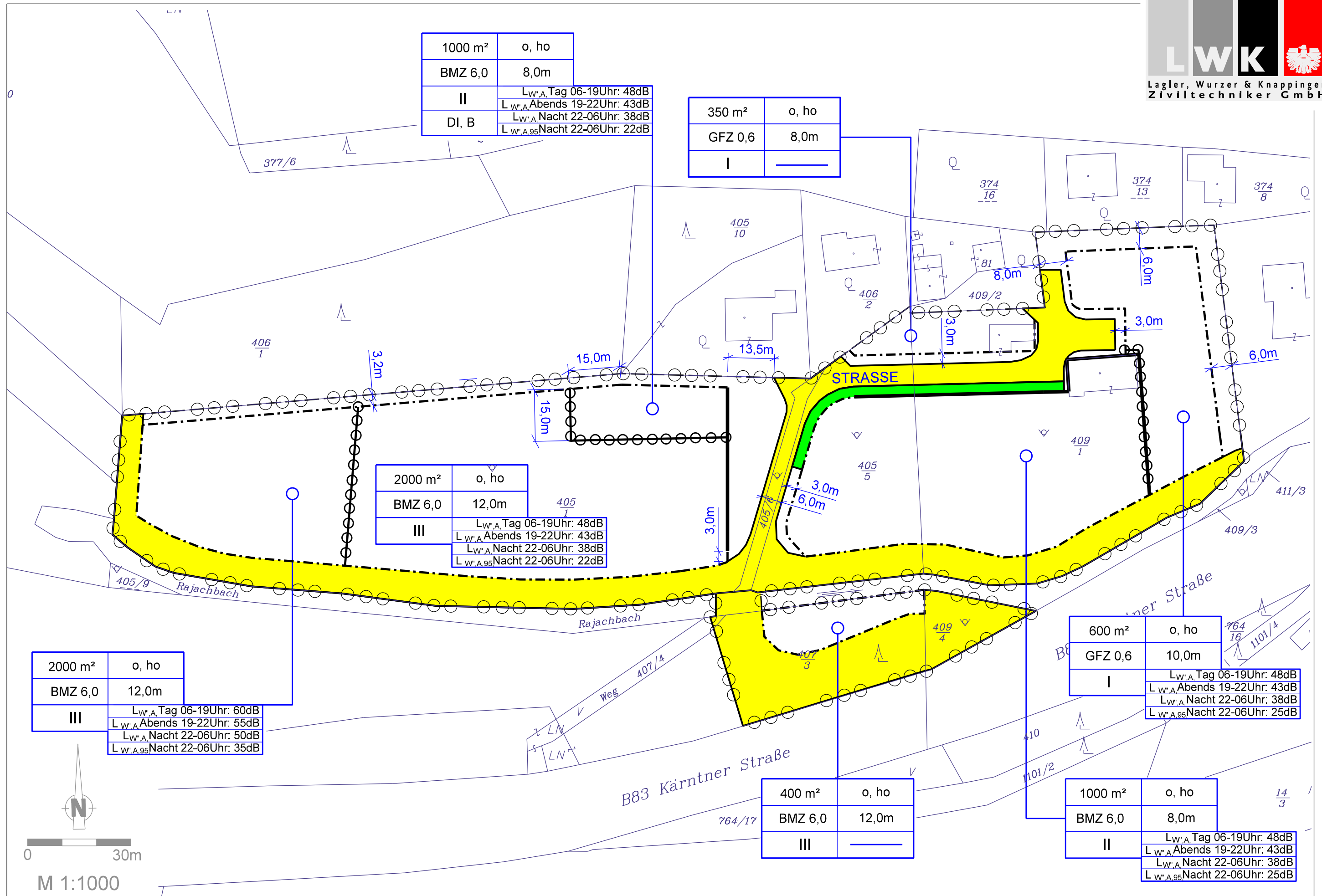
VERMERK DES GEMEINDERATES:

Beschluss des Gemeinderates der Marktgemeinde Velden am Wörther See vom 27.03.2019, Zahl 10/031/2 - IFPL/2017-2019

VERMERK ÜBER DAS INKRAFTTRETEN:

PLANER:

<p>Raumplanung und -ordnung, Geographie, Landschafts- planung und -pflege</p> <p>A-9524 Villach, Europastraße 8 Telefon: ++43 4242 23323 Telefax: ++43 4242 23323-79 e-mail: office@l-w-k.at</p>	<p>DIPL. ING. G. LAGLER DIPL. ING. J. KNAPPINGER MAG. H. WURZER DIPL. ING. D. SCHALLER DIPL. ING. A. MAITISCH B. GRITZNER P. ZAUCHENBERGER</p>
	<p>Plan Nr.: 0725-0319</p> <p>Maßstab: 1:1000</p> <p>Gezeichnet: ZAUCHENBERGER</p> <p>Bezeichnung: ANLAGE 2</p> <p>Quelle: EIGENE ERHEBUNG</p> <p>Stand: 19.11.2018</p> <p>Änderungshinweis:</p> <p>0 1 2 3 4 5 6 7 8 9</p>
<p>Marktgemeinde</p> <p>VELDEN AM WÖRTHER SEE</p>	
<p>Projekt</p> <p>GRIESSERAREAL</p>	
<p>Plan</p> <p>RECHTSPLAN</p>	





ABSTECKPUNKTE:

Gauß Krüger Österreich
y=Rechtswert
x=Hochwert

- | | | | |
|----|------------------------|----|------------------------|
| 01 | y=52600.27 x=163203.66 | 17 | y=52697.48 x=163288.69 |
| 02 | y=52604.05 x=163206.14 | 18 | y=52698.64 x=163279.51 |
| 03 | y=52606.10 x=163208.83 | 19 | y=52699.69 x=163276.81 |
| 04 | y=52607.44 x=163211.94 | 20 | y=52701.85 x=163274.92 |
| 05 | y=52617.90 x=163247.36 | 21 | y=52704.68 x=163274.26 |
| 06 | y=52617.91 x=163249.32 | 22 | y=52713.20 x=163274.38 |
| 07 | y=52617.32 x=163251.19 | 23 | y=52713.32 x=163265.38 |
| 08 | y=52614.22 x=163257.40 | 24 | y=52703.32 x=163265.24 |
| 09 | y=52633.67 x=163263.54 | 25 | y=52699.81 x=163263.73 |
| 10 | y=52636.41 x=163260.77 | 26 | y=52698.75 x=163262.09 |
| 11 | y=52682.72 x=163261.93 | 27 | y=52698.39 x=163260.17 |
| 12 | y=52685.96 x=163262.46 | 28 | y=52698.45 x=163256.32 |
| 13 | y=52688.94 x=163263.85 | 29 | y=52637.23 x=163254.79 |
| 14 | y=52690.45 x=163265.66 | 30 | y=52633.29 x=163254.12 |
| 15 | y=52690.92 x=163268.01 | 31 | y=52629.69 x=163252.37 |
| 16 | y=52690.90 x=163273.23 | | |

1000 m ²	o, ho
BMZ 6,0	8,0m
II	L _{W,A} Tag 06-19Uhr: 48dB L _{W,A} Abends 19-22Uhr: 43dB L _{W,A} Nacht 22-06Uhr: 38dB L _{W,A,95} Nacht 22-06Uhr: 22dB
DI, B	

350 m ²	o, ho
GFZ 0,6	8,0m
I	

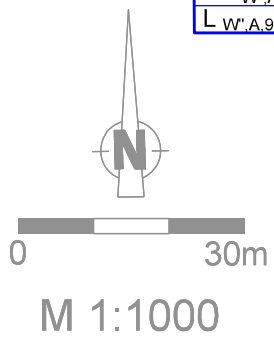
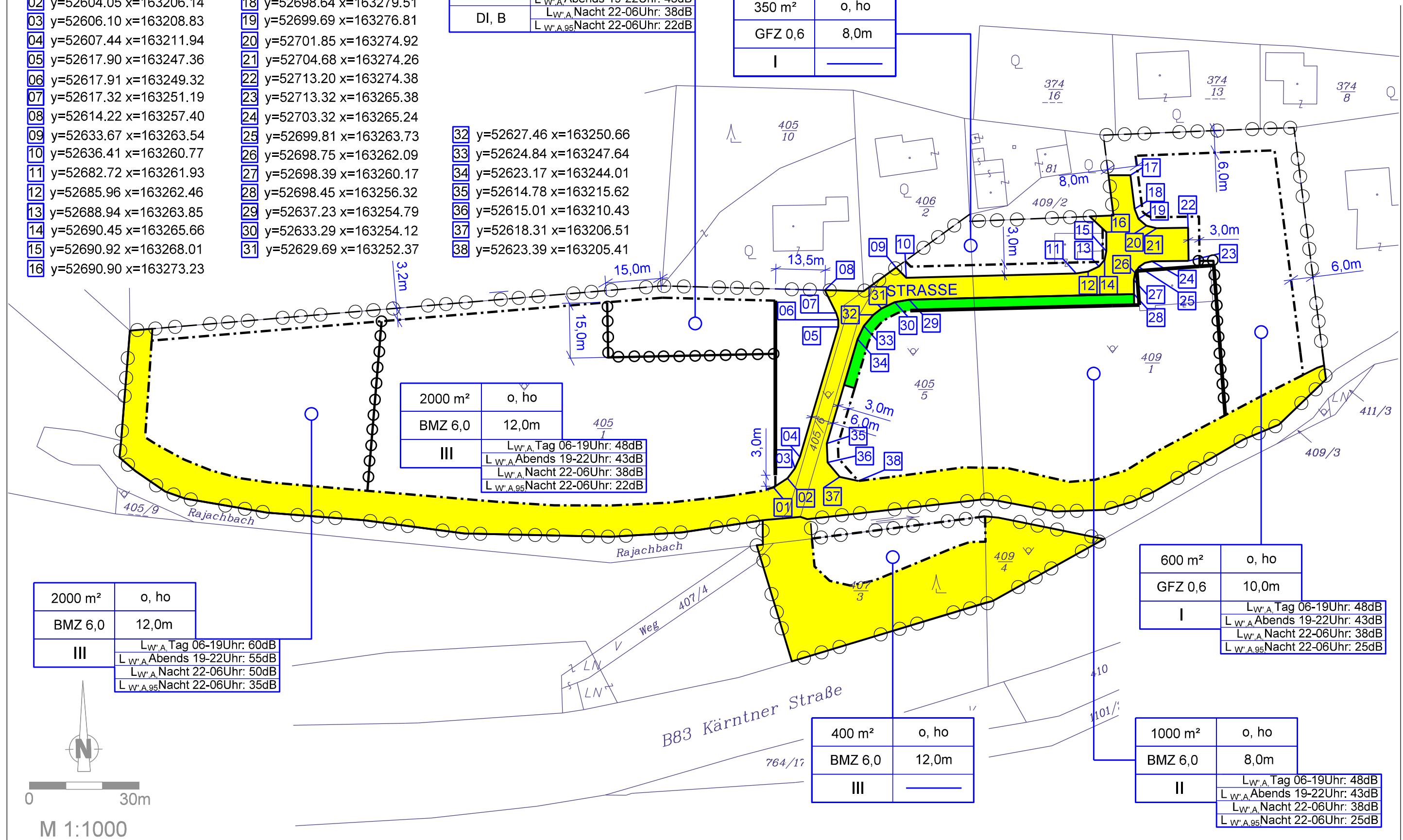
2000 m ²	o, ho
BMZ 6,0	12,0m
III	L _{W,A} Tag 06-19Uhr: 48dB L _{W,A} Abends 19-22Uhr: 43dB L _{W,A} Nacht 22-06Uhr: 38dB L _{W,A,95} Nacht 22-06Uhr: 22dB

2000 m ²	o, ho
BMZ 6,0	12,0m
III	L _{W,A} Tag 06-19Uhr: 60dB L _{W,A} Abends 19-22Uhr: 55dB L _{W,A} Nacht 22-06Uhr: 50dB L _{W,A,95} Nacht 22-06Uhr: 35dB

600 m ²	o, ho
GFZ 0,6	10,0m
I	L _{W,A} Tag 06-19Uhr: 48dB L _{W,A} Abends 19-22Uhr: 43dB L _{W,A} Nacht 22-06Uhr: 38dB L _{W,A,95} Nacht 22-06Uhr: 25dB

400 m ²	o, ho
BMZ 6,0	12,0m
III	

1000 m ²	o, ho
BMZ 6,0	8,0m
II	L _{W,A} Tag 06-19Uhr: 48dB L _{W,A} Abends 19-22Uhr: 43dB L _{W,A} Nacht 22-06Uhr: 38dB L _{W,A,95} Nacht 22-06Uhr: 25dB



ERLÄUTERUNGSBERICHT

Integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung

„GRIESSERAREAL“

1 ALLGEMEINES

Beim Planungsgebiet handelt es sich um einen stillgelegten Gärtnereibetrieb, der im Zuge einer Revitalisierung zu einem Gewerbepark, Recycling- und Bauhof umstrukturiert werden soll. In den Übergangsbereichen zur Wohnsiedlung sollen Teilflächen als „Bauland - Dorfgebiet“ festgelegt werden.

Raumplanerische Grundlage für die Umstrukturierung ist das Örtliche Entwicklungskonzept der Marktgemeinde Velden am Wörther See 2011 und der bereits kundgemachte Ök-Entwurf 2018, in dem es für die Entwicklung des Areals eine konkrete Zielsetzung gibt.

2 RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die rechtliche Grundlage der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung findet sich in den §§ 31a und 31b des Kärntner Gemeindeplanungsgesetzes 1995 - K-GplG 1995, LGBl. Nr. 23/1995 in der Fassung des Gesetzes LGBl. 71/2018.

§ 31a Abs. 1a

Der Gemeinderat hat mit Verordnung für unbebaute Grundflächen mit einer zusammenhängenden Gesamtfläche von mehr als 10.000 m² eine integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung durchzuführen.

§ 31a Abs. 2

*Im Rahmen der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung sind in einem Verfahren sowohl die **Flächenwidmungen** der betroffenen Grundflächen als auch die **Bebauungsbedingungen** für jene Bauvorhaben festzulegen, die auf diesen Grundflächen ausgeführt werden sollen. Die Flächenwidmungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des I. Abschnittes des K-GplG 1995, die Bebauungsbedingungen dürfen nur im Einklang mit den Bestimmungen des II. Abschnittes des K-GplG 1995 festgelegt werden.*

2.1 FLÄCHENWIDMUNGSPLANUNG

Im I. Abschnitt des Ktn. Gemeindeplanungsgesetzes 1995 wird die Flächenwidmungsplanung geregelt, wobei unter Bedachtnahme auf das Örtliche Entwicklungskonzept die voraussehbaren wirtschaftlichen, sozialen, ökologischen und kulturellen Erfordernisse in der Marktgemeinde, die Auswirkungen auf das Landschaftsbild und

das Ortsbild sowie die Erfordernisse einer zeitgemäßen landwirtschaftlichen Betriebsführung zu beachten sind.

In Anlage 1 sind der derzeitige Widmungsbestand, die Widmungsänderungen sowie der Flächenwidmungsplanentwurf dargestellt.

Der Widmungsbestand ergibt sich aus dem Flächenwidmungsbestand vom 03.12.2004, Zl. 3Ro-123-1/24-2004, sowie den vorgezogenen Einzeländerungen 4d/11.3/2016, 4f/11.3/2016 und 4g/10.4+11.3/2016.

Für die Straßenbrücke im Bereich des öffentlichen Wassergutes wird aufgrund der Kompetenzverteilung keine Verkehrsflächenwidmung ausgewiesen. Das öffentliche Wassergut bleibt als „Ersichtlichmachung - Gewässer“ erhalten. Die Brücke wird wasserrechtlich bewilligt und unterliegt keiner baurechtlichen Genehmigung nach der Kärntner Bauordnung.

Bei der Ermittlung des Ausmaßes von Widmungsänderungen wurden die Teilflächen von Parzellen graphisch aus der digitalen Katastermappe (DKM) ermittelt. Es können sich Differenzen gegenüber dem in der Grundstücksdatenbank angeführten Ausmaß ergeben. Differenzen bei den Flächenausmaßangaben haben keine Auswirkungen auf die Festlegungen der Widmungsgrenzen.

2.2 BEBAUUNGSPLANUNG

Im *II. Abschnitt* des K-GplG 1995 werden die Bebauungsbedingungen normiert.

Sie sind den Erfordernissen des Landschafts- und Ortsbildes anzupassen und sind dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit entsprechend den örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

Gemäß § 25 Abs. 1 und Abs. 2 lit. a bis c sind eine Reihe von Bestimmungen obligatorisch aufzunehmen. Es sind dies die Mindestgröße der Baugrundstücke, die Begrenzung der Baugrundstücke und deren bauliche Ausnutzung, die Bauungsweise, die Baulinie, die Geschoßanzahl oder die Bauhöhe sowie das Ausmaß und der Verlauf der Verkehrsflächen.

Je nach den örtlichen Erfordernissen dürfen noch weitere Einzelheiten festgelegt werden, wie der Verlauf der Verkehrsflächen, die Begrenzung der Baugrundstücke, die Höhe der Erdgeschoßfußbodenoberkante für Wohnungen, Geschäftsräume und dgl., die Grünanlagen, die Firstrichtung, die Dachform, die Dachfarbe, die Art der Verwendung und schließlich Vorkehrungen zur Erhaltung und Gestaltung charakteristischer Stadt- und Ortskerne.

2.3 VERFAHREN

Für das Verfahren der integrierten Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung gelten die Verfahrensvorschriften für die Erlassung und Änderung von Flächenwidmungsplänen (§§ 13 und 15, K-GplG 1995) sinngemäß mit der Maßgabe, dass sowohl die

Festlegung von Flächenwidmungen als auch von Bebauungsbedingungen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Genehmigung der Landesregierung bedürfen. Die Genehmigung ist zu versagen, wenn Gründe nach § 13 Abs. 7 zweiter Satz oder nach § 26 Abs. 4 vorliegen.

Für die Kundmachung von Verordnungen, mit denen integrierte Flächenwidmungs- und Bebauungsplanungen durchgeführt werden, gelten § 14 und § 26 Abs. 5 bis 7.

Demnach ist der Entwurf der Verordnung durch vier Wochen im Gemeindeamt zur allgemeinen Einsicht aufzulegen. Die Auflage ist durch Kundmachung bekanntzugeben. Die während der Auflagefrist beim Gemeindeamt gegen den Entwurf schriftlich eingebrachten Einwendungen sind vom Gemeinderat bei der Beratung in Erwägung zu ziehen.

3 GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

3.1 ÖRTLICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT

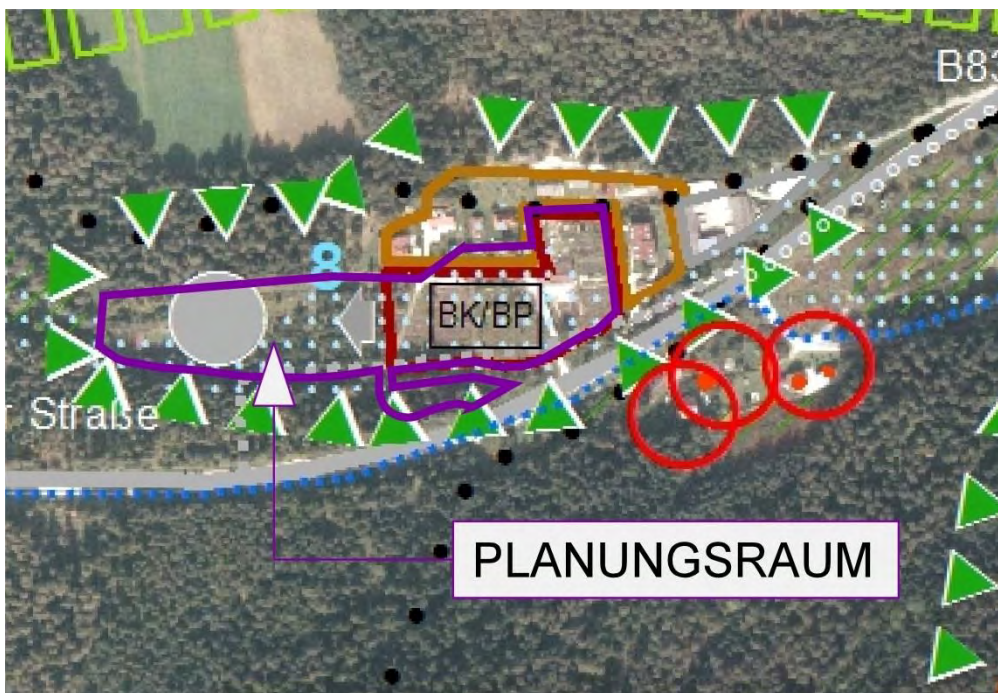
Wesentliche Zielsetzungen aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2011 und dem bereits kundgemachte Öek-Entwurf 2018 sind:

- Schaffung eines Gewerbeparks unter Berücksichtigung der umliegenden Bestandsnutzungen sowie der Lärm- Verkehrs- und Überflutungssituation.

Konkretisierte Zielsetzungen für den Teilraum (Griesser-Areal) sind:

**8 Areal Griesser*

Für den stillgelegten Gärtnereibetrieb ist eine Umstrukturierung geplant. Als Pufferzone (widmungsmäßiger funktioneller Übergang) zu den bestehenden Wohnhäusern ist eine Dienstleistungszone angedacht. Dahinter soll eine Gewerbezone für umweltverträgliche Betriebe entstehen. Für die Umwidmung ist ein integriertes Flächenwidmungs- und Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Im Zuge dieses Verfahrens sind insbesondere der Hochwasserschutz, die Lärmschutzmaßnahme sowie die notwendige neue Verkehrsanbindung an die Landesstraße abzuklären.



Auszug aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept 2011

3.2 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

Im derzeit rechtsgültigen Flächenwidmungsplan sind für das Areal mehrere Widmungen verzeichnet. Im östlichen Abschnitt sind große Flächen als „Grünland – Garten“, im westlichen Abschnitt als „Grünland - Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland“ gewidmet. Im nördlichen Bereich der Parzelle Nr. 409/1, KG Lind ob Velden, ist ein kleiner Bereich mit der Widmung „Bauland – Dorfgebiet“ versehen. Im südlichen Abschnitt, dort wo die Zufahrt geplant ist, ist vorwiegend Wald ersichtlich gemacht.

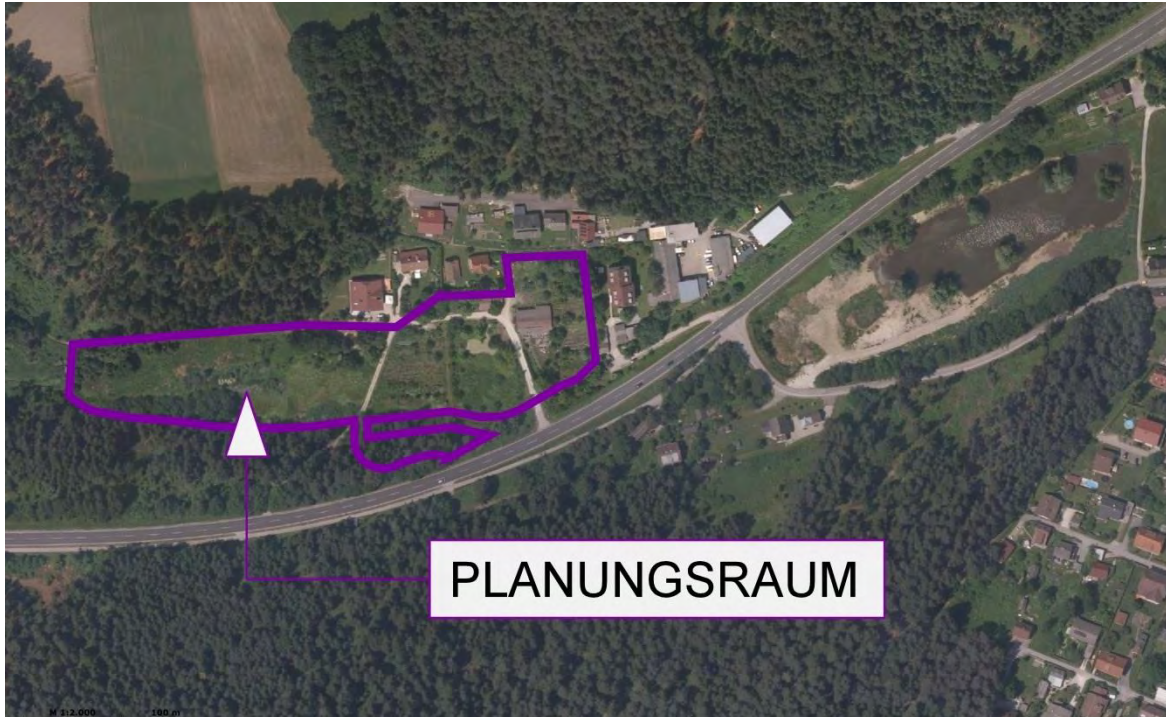
Im nördlichen und östlichen Anschluss zum Planungsraum bestehen Wohnbauten, hier sind die Flächen als „Bauland – Dorfgebiet“ gewidmet, im westlichen Abschnitt wird der Planungsraum zum Großteil von der Ersichtlichmachung „Wald“ umgeben.



Im Vorfeld der nun vorliegenden integrierter Flächenwidmungs- und Bebauungsplanung wurden bereits Verkehrsflächen als Einzeländerungen (4d/11.3/2016, 4f/11.3/2016 und 4g/10.4+11.3/2016) umgewidmet.

4 PLANUNGSRAUM

Der Planungsraum umfasst die Parzellen Nr. 405/6, 405/1, 405/5, 409/4, und 409/1, sowie Teilflächen der Parzellen Nr. 407/3, 407/4 und 810, alle KG Lind ob Velden, mit einer Gesamtfläche von ca. 23.929 m².



Der Planungsraum ist etwa 1,5 Kilometer vom Zentrum Veldens entfernt und liegt im direkten Anschluss zur B83 Kärntner Straße. An das überregionale Verkehrsnetz wird das Areal durch den Autobahnezubringer, der in etwa einem Kilometer Entfernung liegt, angeschlossen.

Derzeit gibt es für den Planungsraum zwei verkehrstechnisch unbefriedigende Straßenanbindungen an die Kärntner Straße B83. Im Zuge der Umstrukturierung und des Hochwasserschutzprojektes wird eine neue leistungsfähige Anbindung vorgesehen.

Die Strom- und Telekommunikationsversorgung sind vor Ort gegeben. Die Wasserversorgung erfolgt durch die Gemeindewasserversorgungsanlage Velden, die Abwasserentsorgung ist durch den Abwasserverband Wörthersee West gewährleistet. Teilweise sind die Flächen bebaut, der Großteil ist aber unbebaut bzw. bestockt. (Schlagflur mit im Anschluss älterem Baumbestand eines Rotföhren-Fichtenmischwaldes).

Im südlichen Verlauf des Planungsgebietes liegt der Rajacherbach (Gelbe bzw. Rote Zone im Gefahrenzonenplan der BWV). Im Zuge der Umstrukturierung werden Hochwasserschutzmaßnahmen vorgenommen, damit eine bauliche Verwertung möglich wird.

Hinsichtlich des Orts- und Landschaftsbildes ist der Planungsraum geprägt von der raumbegrenzenden Waldflur mit dem westlich liegenden Gerinne und den bereits errichteten Einzelobjekten. Die B83, die im südlichen Bereich parallel zum Planungsraum verläuft, stellt eine intensive räumliche Trennung dar.

Bei der umliegenden Bestandsbebauung handelt es sich um eine relativ inhomogene ein- bis zweieinhalb-geschoßige offene Bebauung. Im westlichen Rand der Siedlung bestehen eine Wohnhausanlage (4-geschoßig) und ein Gewerbebetrieb (Kfz-Betrieb). Als dominante Hauptdachform ist das Satteldach vorzufinden.

5 SONSTIGE RESTRIKTIONEN

Die Hochwasserschutzbauten sind vor Genehmigung der Widmungsänderung umzusetzen. Gegenüber der angrenzenden Wohnbebauung sind Lärmschutzmaßnahmen zwingend vorzuschreiben.

6 PLANUNGSABSICHT

Das ehemalige Gärtnereiareal soll zu einem ortsverträglichen Kleingewerbepark mit einem Recycling- und Bauhof entwickelt werden. Im östlichen Abschnitt soll auf einer Parzelle Platz für ein Wohnhaus oder Mitarbeiterwohnheim entstehen. Hierfür ist eine neukonzipierte Verkehrsanbindung an die Kärntner Straße B83 sowie ein Hochwasserschutzprojekt als Voraussetzung für eine weitere Entwicklung umzusetzen.

Gegenüber den angrenzenden Wohnbebauungen ist ein Emissionsschutz in Form von gewerblichen Emissionsschutzbauten vorzusehen. Die Emissionsschutzbauten sind Gebäude, die die Lärmausbreitung zu den Wohnbauten unterbinden.

Als Sichtschutz für die gewerblichen Objekte (Hallen) ist zwingend eine Sichtschutzbepflanzung an den Grenzen zu den Wohnobjekten geplant.

Die Höhenstaffelung ist derart festgelegt, dass von den nahegelegenen in der Senke situierten Ein- und Zweifamilienhäusern eine Höhenreduktion auf max. 8,0 m fixiert wird. In den übrigen Bereichen liegt die maximale Baukörperhöhe bei 10,0 m bis 12,0 m.

Die Aufschließung der nördlich gelegenen Wohnobjekte erfolgt über eine neue interne Aufschließungsstraße mit einem ausgewiesenen Wendehammer.

7 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FESTLEGUNGEN IN DER VERORDNUNG

zu § 2: Die Planungsraumgrenze verläuft im Norden und Osten entlang der ehemaligen Nutzungsgrenze (Gärtnerei). Im Süden und Westen bildet das Hochwasserschutzprojekt die Abgrenzung.

zu § 3: Bei den Flächenwidmungsplanänderungen handelt es sich um Umwidmungen, die im Einklang mit den Zielsetzungen des Örtlichen Entwicklungskonzeptes erfolgen.

Im rechtskräftigen Öek der Marktgemeinde Velden am Wörther See ist als Übergangszone zwischen der dörflichen Funktion, dabei handelt es sich um den bestehenden Wohnsiedlungssplitter im angrenzenden Norden und Osten des Planungsgebietes, zur gewerblichen Funktion (geplanter Wirtschaftshof und Recyclinghof) eine zentralörtliche Funktion festgelegt. Dabei geht es darum, dem Wohnsiedlungssplitter die Umweltstandards zu sichern.

Die Widmung „Bauland - Sondergebiet - gewerbliche Emissionsschutzbauten“ dient zum Schutz der anrainenden Wohngebäude. Mit dieser Widmungskategorie wird gleichzeitig auch ein weiteres Heranrücken der Wohnbebauung zum geplanten Wirtschaftshof unterbunden.

Emissionsschutzbauten sind Gebäude oder bauliche Anlagen, die durch ihre Nutzungsart, Gestaltung und Anordnung in der Lage sind, unzulässige Lärmemissionen vom Baugrundstück gegenüber den Anrainergrundstücken zu unterbinden. Das können sein: Bürogebäude, Halle ohne offenbare Öffnungen (Fenster, Türen) an der dem Nachbargrundstück zugewandten Seite oder Lärmschutzwände bzw. Lärmschutzwälle.

Verkehrsflächen werden nur mehr an den neuen Katasterstand angepasst.

zu § 4: Die Mindestgrößen der Baugrundstücke orientieren sich an dem üblichen Größenbedarf für Gewerbebetriebe und Wohngebieten.

zu § 5: Die bauliche Ausnutzung wird in Form der Baumassenzahl (BMZ) oder der Geschoßflächenzahl (GFZ) festgelegt. Mit der maximal zulässigen BMZ von 6,0 wird der Intention einer baulichen Verdichtung Rechnung getragen, ohne das Ortsbild negativ zu beeinträchtigen. Der Wert der Geschoßflächenzahl übernimmt die Vorgabe des Textlichen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Velden am Wörthersee.

Die Baumassenzahl ist das Verhältnis der Baumasse zur Fläche des Baugrundstückes, wobei als Baumasse der oberirdisch umbaute Raum bis zu den äußeren Begrenzungen des Baukörpers gilt. Die Geschoßflächenzahl ist das Verhältnis der Bruttogeschoßfläche zur Fläche des Baugrundstückes.

- zu § 6:** In Anlehnung an die bestehende Baustruktur wird die offene und halboffene Bebauungsweise festgelegt. Die halboffene Bebauungsweise ermöglicht eine bauliche Verdichtung bei optimaler Baugrundstücksausnutzung durch den Wegfall der Bauwiche.
- zu § 7:** Die Festlegung der maximalen Baukörperhöhe erfolgt auf der Grundlage der Bestandsaufnahme. Die bestehende Höhenentwicklung soll beibehalten bleiben.
- zu § 8:** Das Ausmaß der Verkehrsflächen wird entsprechend dem allgemeinen textlichen Bebauungsplan der Gemeinde festgelegt. Der Verlauf der Erschließung ist im Rechtsplan dargestellt. Die innere Erschließung erfolgt über eine neue kommunale Aufschließungsstraße.
- zu § 9:** Baulinien werden so festgelegt, dass einerseits auf die Bestandsobjekte Rücksicht genommen und andererseits genügend Abstand zu Verkehrsflächen und Anrainergrundstücke gesichert wird.
- zu § 10:** Mit dieser Festlegung wird trotz der beabsichtigten baulichen Verdichtung ein erforderliches Maß an Grünflächen sichergestellt.
- zu § 11:** Die Festlegungen werden getroffen, um die vorhandene Ortsbildqualität zu erhalten.

Stand: 19.11.2018

